



2017 ГОД

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Минский регион. Республика Беларусь

РЫНОК СКЛАДСКОЙ И ИНДУСТРИАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МИНСКОГО РЕГИОНА

В сегменте складской и индустриальной недвижимости Минского региона по итогам 2017 г. стали наиболее очевидны позитивные тенденции. Совокупный объем ввода качественных складских площадей на рынке складской недвижимости Минского региона по итогам 2017 г. составил 58 000 м², из которых около 66% или 38 000 м² относятся к классу А, остальные 34% – к классу В. Объем предложения достиг 504 000 м², из которых около 305 000 м² (без учета площадей «Белтаможсервис») относятся к классу А, остальные 199 000 м² – к классу В. В связи с низким уровнем нового строительства, к III кварталу 2017 г. доля вакантных качественных

складских и производственных площадей сократилась до минимальных значений, а в IV квартале 2017 г. возник дефицит вакантных складских площадей класса А и В. Дефицит качественных складских площадей и минимальный объем нового строительства приведут к росту ставок аренды на качественную складскую недвижимость в 2018 и 2019 г.г. В 2018 г. на рынок складской недвижимости Минского региона запланирован выход двух складских комплексов площадью около 12 000 м² каждый.

Начиная со II квартала 2017 г. заявленные ставки аренды на качественную складскую недвижимость в Минском регионе начали расти. В структуре спро-

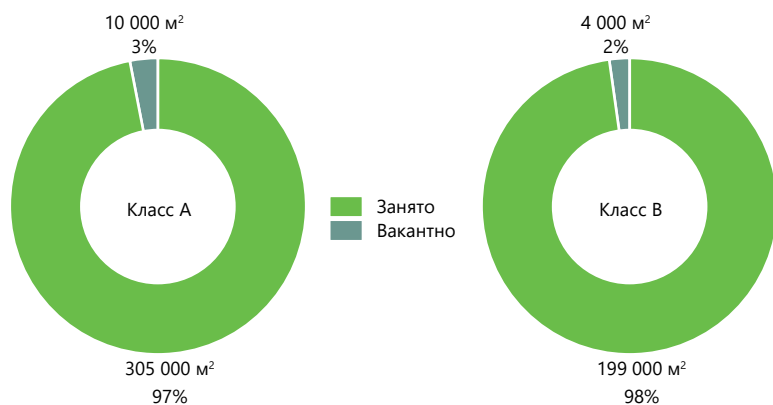
са наблюдается минимальный объем сделок по продаже объектов, связанный с неготовностью потенциальных покупателей приобретать складскую недвижимость по формирующейся высокой рыночной цене. Также следует отметить, что многие собственники складских площадей, расположенных в непосредственной близости к МКАД, пересмотрели свои планы по продаже объектов в связи с увеличением ставок аренды, а соответственно и увеличением арендного потока. Все эти предпосылки приведут к полному исчезновению вакантных качественных складских площадей и возрождению в перспективе двух лет спекулятивного девелопмента.

На текущий момент мы наблюдаем отложенный спрос, вызванный экономическим кризисом II полугодия 2014 г.– I полугодия 2017 г. Кроме того, кризис сформировал новые более гибкие форматы в уже существующих бизнесах. Данные факторы на текущий момент влияют на рост спроса. Складские площади класса В на МКАД площадью от 500 до 2 000 м² в настоящий пользуются высоким спросом. Также, несмотря на максимально высокие арендные ставки, наибольший спрос зафиксирован на торгово-складские помещения в районе МКАД. Данный тип складской недвижимости можно выделить в отдельный класс в общей классификации складов. Рыночная практика показывает, что резиденты торгово-складских комплексов арендуют/покупают помещения у проверенных девелоперов еще на этапе проектирования. На текущий момент запрашиваемые ставки аренды на торгово-складские площади на МКАД достигли 8 €/м²/мес. с НДС, и с учетом ограниченного количества участков под новое строительство на

Предложение и вакантные площади на склады класса А и В в Минском регионе, IV квартал 2017 г.

Доля вакантных площадей в складских комплексах класса А находится на уровне 3%, что в абсолютном выражении эквивалентно 10 000 м². В настоящее время ведутся переговоры по аренде данных площадей.

Доля вакантных площадей в складских комплексах класса В составляет около 2%, что эквивалентно 4 000 м².



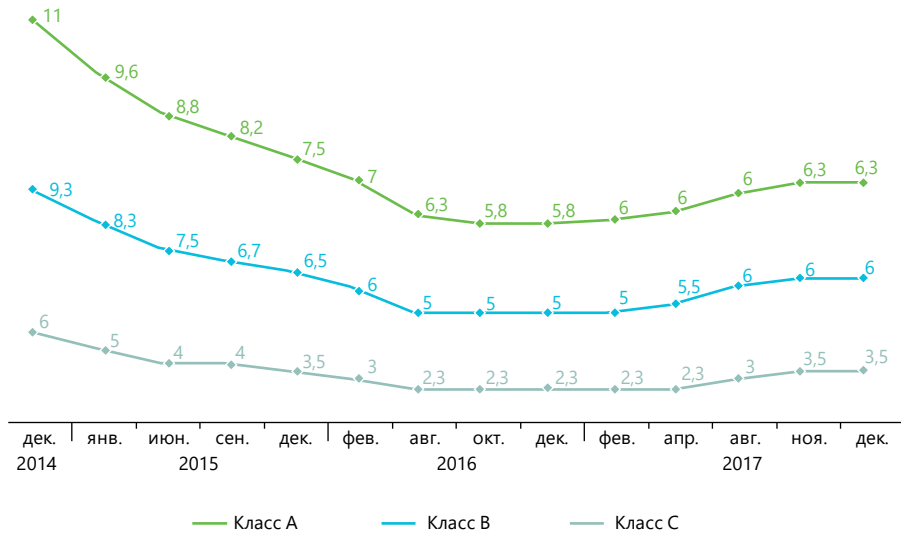
Источник: Knight Frank Research, IQ Property group, 2018

МКАД, запрашиваемые ставки аренды продолжают расти.

Наименее востребованными складскими площадями на текущий момент остаются помещения госфонда, которые относятся к складам класса С.

Динамика ставок аренды в Минском регионе, €/м²/мес. с учетом НДС

Арендные ставки на декабрь 2017 года стабилизировались на уровне: класс А – 6,3 €/м²/мес. с НДС, класс В – 6 €/м²/мес. с НДС, класс С – 3,5 €/м²/мес. с НДС.



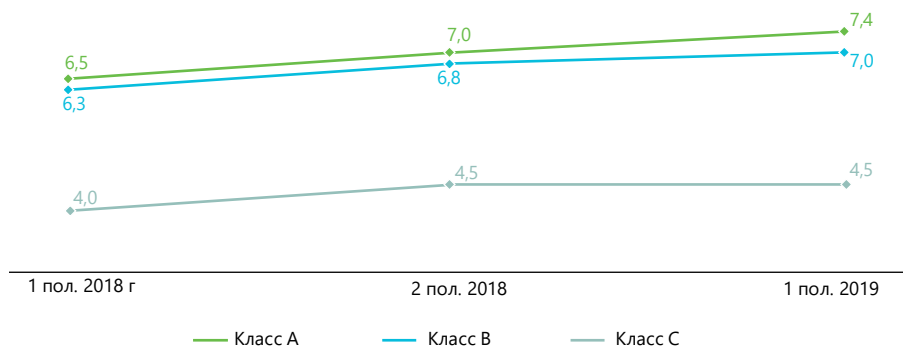
* Арендные ставки указаны с учетом НДС, без учета коммунальных платежей.

Источник: Knight Frank Research, IQ Property group, 2018

Стоимость продажи складских объектов не была так динамична в своем изменении как арендные ставки. Тенденции к росту стоимости продажи и участия в долевого строительстве на текущий момент становятся все более очевидны. Это обусловлено увеличением себестоимости материалов и самого строительства. Прогноз стоимости продажи / долевого строительства складских площадей II полугодие 2018 г.-I полугодие 2019 г.

Класс	Продажа	Долевое строительство
A	900	800
B	850	800

Прогноз роста арендных ставок



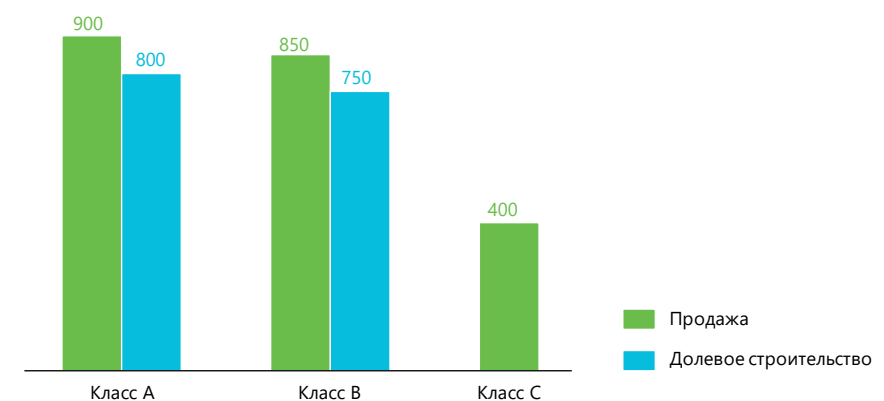
Источник: Knight Frank Research, IQ Property group, 2018

В ближайшие 2 года прогнозируется рост ставок, который будет обосновываться складывающимся дефицитом качественных складских площадей. Практически все новые проекты будут строиться в формате built-to-suit.

Предположительно со II половины 2018 г., девелоперы снова увидят перспективу своего бизнеса и начнется активная работа по строительству новых складских объектов. При том, что расположение на МКАД станет не ключевым фактором, объекты начнут строить в радиусе 10 км от МКАД.

Так же можно прогнозировать увеличение спроса на качественную складскую недвижимость в регионах Республики Беларусь, обусловленного развитием торговых сетей.

Стоимость продажи/ долевого строительства, €/м² с учетом НДС



Источник: Knight Frank Research, IQ Property group, 2018

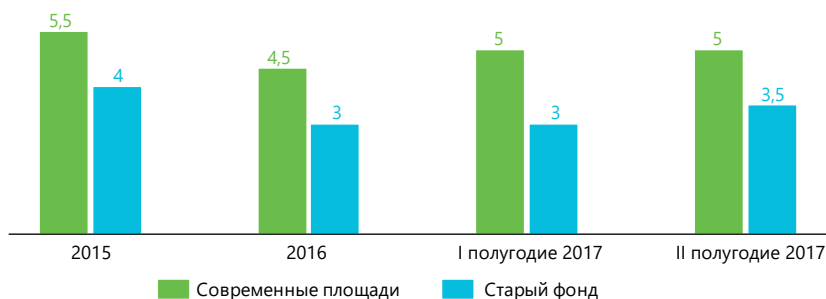
Производственные площади

В настоящий момент можно выделить два вида спроса: первый это местные небольшие компании, использующие старые производственные помещения госфонда. Второй вид спроса – современные производственные компании, иностранными инвестициями, который зачастую строят заводы под собственные нужды в СЭЗ Республики Беларусь.

Именно СЭЗ и промышленные узлы будут определять дальнейшие тенденции в развитии рынка промышленных площадей. Строительство промышленных объектов является сложным процессом, требующим большого опыта и экспертизы. Проекты индустриальной недвижимости до настоящего времени не реализовывались складскими девелоперами. Интересно отметить, что в Европе и СНГ доходность от производственного сегмента выше, чем от складского. В РБ крупные производственные компании реализуют проекты по собственным техническим характеристикам с привлечением ген. подрядчика на выделяемых участках в зонах СЭЗ. Пока изредка появляющиеся на рынке индустриальной недвижимости качественные производственные объекты являются или банковским залоговыми объектами, или продаются непосредственно собственниками в результате закрытия проектов. При строительстве новых производственных площадей изначально присваивают производственно-складское назначение с возможностью дальнейшей адаптации под производство.

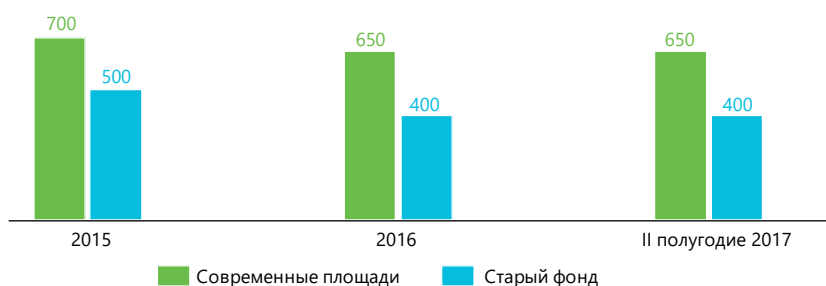
Мы полагаем, что в перспективе строительство индустриальной производственной недвижимости будет осуществляться преимущественно под заказчика в зонах СЭЗ. Стоимость строительства/продажи будет расти в связи с высокой стоимостью строительных материалов, оборудования, а также в связи с необходимостью выкупа большого объема мощностей.

Арендные ставки на производственные площади, €/м² с учетом НДС.



Источник: Knight Frank Research, IQ Property group, 2018

Продажа производственные площади, \$/м² с учетом НДС.



Источник: Knight Frank Research, IQ Property group, 2018

Региональная индустриальная недвижимость

Как такового сложившегося рынка качественных площадей в регионе нет. Можно лишь заявлять о качественных производственных/складских площадях в зонах СЭЗ областных городов.

Основной объем индустриальной недвижимости представляет собой старые постройки, которые потребители перестраивают под склады либо производства. Но тенденции будут меняться, как это уже начало происходить в России. Торговые сети приходят все ближе к конечному потребителю и тем самым будут способствовать строительству или реконструкции складских площадей

для переработки товарных потоков. Объем нового строительства складской недвижимости в регионах будет увеличиваться.

Что касается производственных площадей в регионах, то дальнейшее их развитие будет происходить в рамках СЭЗ областных городов, особенно таких как Брест, Гродно, что обуславливается близостью к границам Европы.

Уровень арендных ставок на старые складские /производственные площади в регионах сохраняется в диапазоне 2–3 €/м²/мес. с НДС на протяжении последних 2 лет.

До 2014 года ставки были чуть выше 3–4 €/м²/мес. с НДС. Сделки по продаже складских площадей в регионах находятся на минимальном уровне, стоимость колеблется от 150 до 350 USD/м² с НДС.